

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08c

UBICAZIONE

V Circoscrizione, Arnate: via Generale Galvaligi, via Pacinotti, viale Milano

L'ambito interessa l'area compresa tra Via Galvaligi e Viale Milano, attualmente edificata ed occupata con una eterogeneità di funzioni, soprattutto produttive, e tipologie edilizie che ne fanno un contesto poco qualificato all'ingresso sud est al centro città.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	■	Uliveto	□
Irregolare	□	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopedonali ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8c si la riconversione dell'area propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali, terziarie, commerciali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

La continuità con l'area dell'Aeronautica offre l'occasione di creare una nuova centralità urbana lineare parallela all'asse del Sempione.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	23.511 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 9.058	nuova previsione 6.459	Ut totale (0,66 mq/mq) 15.517
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata, direzionale, commerciale in esercizi di vicinato, servizi pubblici			
- complementari	artigianato di servizio, pubblici esercizi			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima. L'attuazione delle previsioni di riconversione è subordinata alla realizzazione di opere di riqualificazione viabilistica di viale Milano.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Arnate	□
In aderenza al NAF di Arnate	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	■	□	□	□
Produttivo	□	■	■	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	□	■	■	■
Servizi pubblici	□	■	■	■
Aree extraurbane	□	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa con criticità insediative e fattori di degrado	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

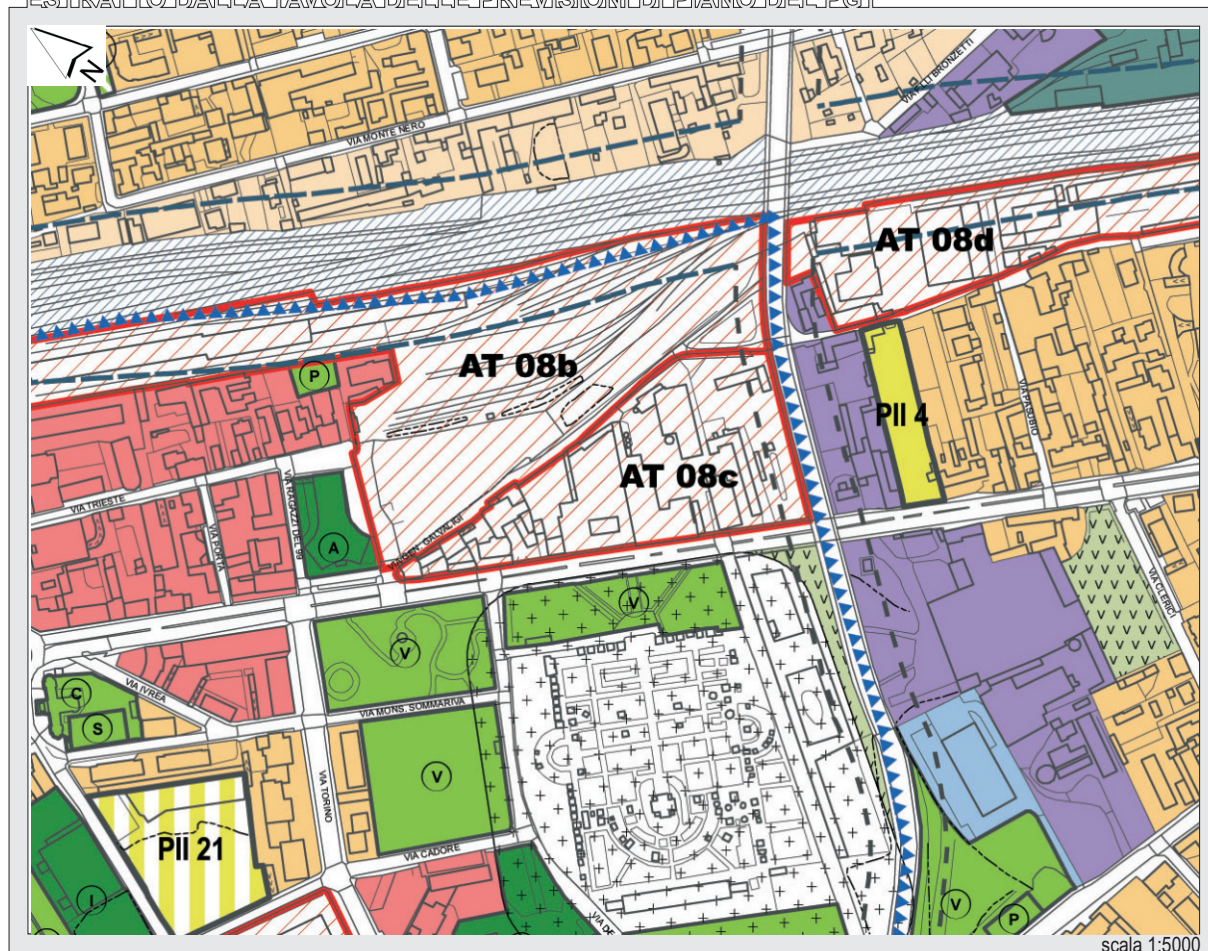
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico